香港申诉专员公署

Office of The Ombudsman, Hong Kong

主动调查报告
Direct Investigation Report

房屋署辖下议员办事处的编配机制
Allocation Mechanism of Ward Offices under Housing Department

报告完成日期：2019年 12月 10日

Completion Date: 10 December 2019

报告公布日期：2019年 12月 12日

Announcement Date: 12 December 2019

调查报告中文版，并附有中、英文摘要。

报告亦载于本署网页 www.ombudsman.hk。

报告的英文版稍后亦会上载。

This report is published in Chinese and supplemented by an Executive Summary in Chinese and English.

This report is also available on our website at www.ombudsman.hk.

English version of the report will be uploaded soon.

目录

报告摘要

章节		段落
1	引言	
	背景	**1.1 - 1.3**
	调查范围	**1.4**
	调查过程	**1.5 - 1.6**
2	房屋署辖下议员办事处的租赁和编配机制	
	房屋署辖下议员办事处的设立和租赁安排	**2.1 - 2.4**
	房屋署辖下议员办事处的编配机制	**2.5 - 2.12**
	联名租用房屋署辖下议员办事处和「承继租赁权」问题	**2.13 - 2.17**
	房屋署辖下议员办事处的用途规管	**2.18 - 2.20**
3	房屋署辖下议员办事处的租赁和编配情况	
	房屋署辖下议员办事处的租赁情况	**3.1 - 3.5**
	房屋署辖下议员办事处的编配情况	**3.6 - 3.12**
	议员对编配议员办事处安排的意见	**3.13 - 3.14**
4	整体评论	
	整体评论	**4.1 - 4.7**
	鸣谢	**4.8**

附件

一 **18** 区议会分区内议员办事处数目

二 位于房屋委员会屋村/屋苑可供出租的议员办事处空置单位

房屋署辖下议员办事处的编配机制
主动调查报告摘要

引言

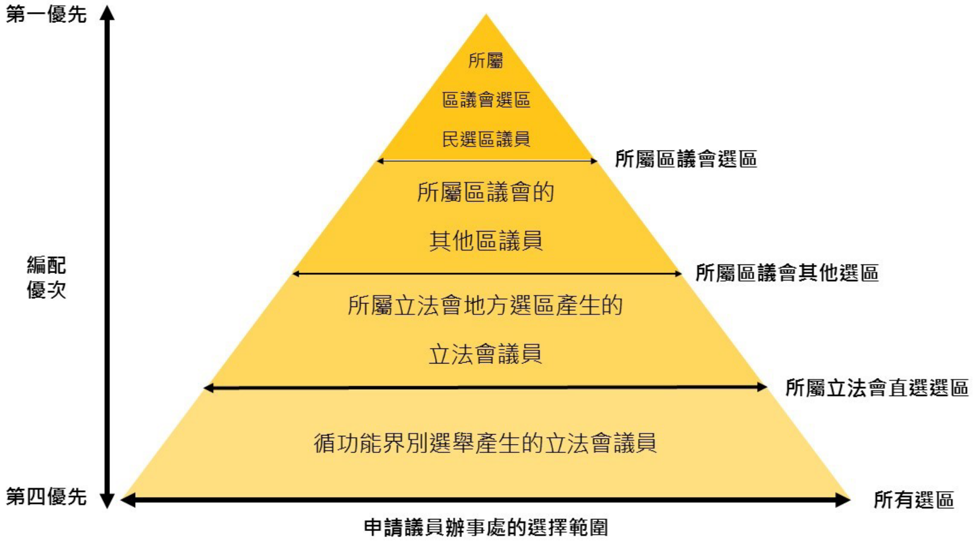
房屋署会于其辖下的公共屋村／屋苑提供合适的单位，租予区议员和立法会议员作办事处。房屋署会厘定优次，制定编配机制，务求公平地分配位于公共屋邨／屋苑内的议员办事处（「办事处」）给不同组别的议员租用。

2. 本署曾接获个别议员的意见，指房屋署现行的编配机制不公。有议员即使已成功租用办事处，仍可以凭其组别较高的优次，先于其他未获编配任何办事处的议员再租用空置议员办事处，以致较低优次组别的议员难以获得编配办事处。

本署调查所得

租赁及编配的机制

3. 房屋署会按下列优先次序和办事处的选择范围编配办事处给合资格的区议员或立法会议员：



4. 房屋署表示，区议员只可租用一个面积上限为 35 平方米的办事处。至于立法会议员，由于其选区较大，服务范围亦较广，故可以租用多个办事处，但其所租用的总面积亦不可超过 140 平方米。该署亦容许多于一位议员联名共同承租同一办事处。

租赁及编配的情况

5. 根据房屋署的资料，截至 2018 年 12 月 31 日，该署在 189 个屋邨 / 屋苑内，设有 334 间办事处。在 2015 年至 2018 年这四年间，办事处的数量增加了 21 间，增幅约 6.7%。而截至 2019 年 5 月 31 日，办事处的出租率超过 96%，仍有 13 间空置的办事处可供议员租用。

6. 在现届区议会 / 立法会任期开始时[1]，房屋署接获各优先组别议员申请租用办事处，以及获编配办事处的议员人数如下：

	第一优先	**第二优先**	**第三优先**	**第四优先**
申请人数	193	71	29	12
编配议员办事处的议员人数				
新编配	53	33	13*	4^
连任续租	140	24	12	7
总数	193 (100%)	57 (80%)	25 (86%)	11 (92%)

上述数字包括所有个人及联名的申请，括号内数字为获编配百分比。
* 有 4 位议员同时涉及新编配和连任续租的申请，并已从连任续租的获编配人数剔除。
^ 有 1 位议员同时涉及新编配和连任续租的申请，并已从连任续租的获编配人数剔除。

7. 从上表可见，第一优先组别的区议员因其编配优次最高，基本上必定可以获编配办事处。至于其他组别议员获编配办事处的比率亦达八成或以上。另外，第四优先组别议员成功获编配率亦高于第二和第三优先组别。

8. 房屋署表示，在现届立法会任期内，有三间办事处只接获第三和第四优先组别立法会议员同时申请租用。虽然最终悉数由

[1] 现届区议会及立法会的起始日期分别为 2016 年 1 月 1 日和 10 月 1 日。

第三优先组别的立法会议员成功租用，但该三位议员当中，只有一位正在租用位于其他屋村的办事处。而在该三宗个案中未获编配办事处的第四优先组别议员，属同一位功能界别议员，并已租用房屋署的其他办事处。由此可见，第三优先组别议员先于未获编配任何办事处的第四优先组别议员获得编配额外办事处的情况并未发生。

9. 此外，房屋署曾就将办事处优先编配给未有租用任何办事处的议员之建议，分别向不同政党的立法会／区议会议员收集意见，惟收到的意见均一致反对有关做法，可见有关建议在议员间亦未能取得共识。

联名租用及「承继租赁权」的问题

10. 另一方面，本署曾接获议员就联名租用办事处的投诉。简言之，若议员甲于任期届满或因其他原因退租前加入议员乙共用办事处，只要议员乙愿意继续租用该办事处，而该单位亦没有超逾该议员可租用面积的规定，议员乙便可获准继续租赁该办事处。这让原本承租人可按自己的意愿选择其办事处的承继者，变相绕过房屋署的编配机制。

11. 本署欣悉，因应本署的建议，房屋署已修订了有关议员联名租用办事处的安排，将联名承租同一办事处的租户分为主租户及附属租户两类，并规定如主租户在任期届满后未能成功连任，或在租赁期内退租，其附属租户只可在没有超逾其议员可租用面积规定的情况下，保留该办事处至其任期届满。房屋署会于其后收回该办事处以进行公开申请程序，以防止「承继租赁权」的问题再次发生。

本署的评论

12. 总括而言，本署认同，房屋署有必要厘订优次和编配机制，以公平和公正地编配办事处予不同组别的议员租用。经审研房屋署提供的资料后，本署认为，该署现时的编配机制已考虑了不同组别议员的需求和限制，其编配安排大致适切。不过，该署应继续适时检视编配办事处的安排，并在有需要时作出修订。

13. 本署亦理解，不同组别的议员皆希望能在房屋署辖下的屋村／屋苑内设立一间，甚至多间办事处，以便向市民提供服务。然而，在过去数年，房屋署只能在公共屋村／屋苑内增设小量的办事处。长远而言，该署应继续研究如何在可行情况下尽量增加办事处的供应，让更多议员可在公共屋村内设立服务点。

14. 除了增加办事处的供应外，房屋署亦应继续定期检视空置办事处的情况，按需求及实际情况积极考虑进行可行性研究，将长期空置的办事处用作其他用途，以善用资源。

申诉专员公署
2019 年 12 月

Executive Summary
Direct Investigation Report

Allocation Mechanism of Ward Offices under Housing Department

Introduction

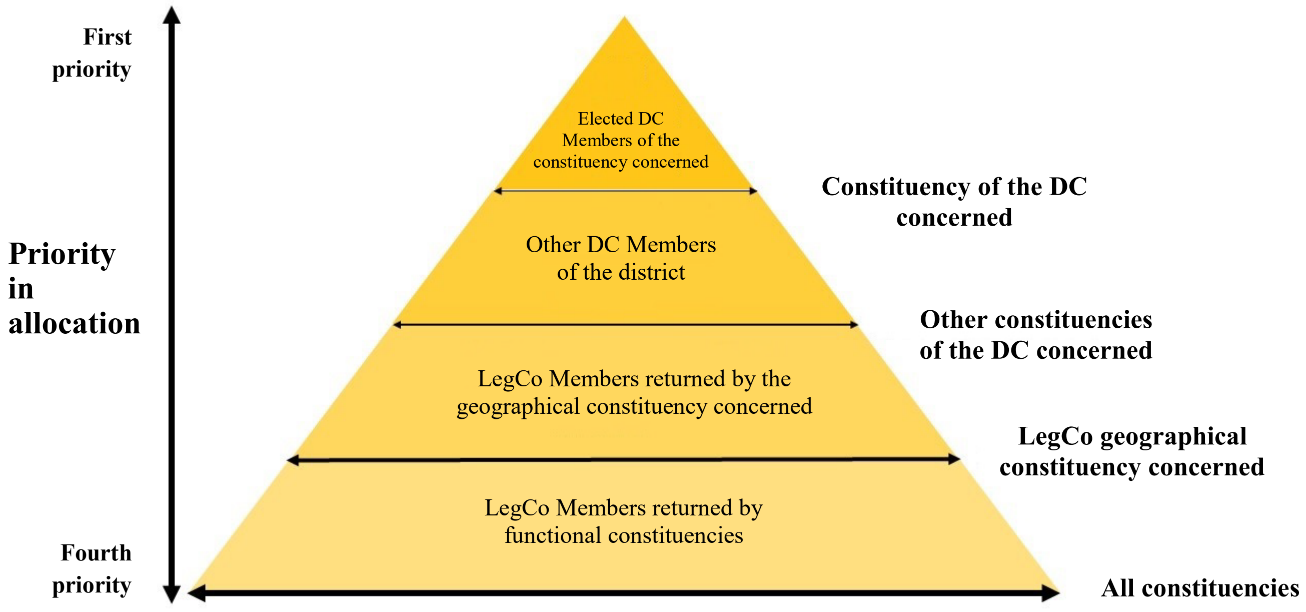
The Housing Department ("HD") has provided suitable premises in its public residential housing ("PRH")/residential estates to District Council ("DC") and Legislative Council ("LegCo") Members for lease as offices ("ward offices"). HD has established an order of priority and put in place an allocation mechanism for the fair allocation of ward offices in those PRH/residential estates to Council Members of different priority categories.

2. This Office has received comments from individual Council Members, criticising HD's current allocation mechanism as being unfair. While some Council Members have not been allocated any ward office, some other Council Members who are already sitting tenants can still lease an additional ward office by virtue of their higher priority status. As a result, Council Members of lower priority categories could hardly be allocated a ward office.

Our Findings

Leasing and Allocation Mechanism

3. HD allocates ward offices to eligible DC or LegCo Members according to the following order of priority and scope of choice:



Scope of choice in application for ward offices

4. HD indicated that each DC Member may only lease one ward office with a maximum area of 35 square metres. For LegCo Members, in view of their relatively bigger constituencies and wider scope of service, they are allowed to lease multiple ward offices, but the aggregate area should not exceed 140 square metres. HD also allows Council Members to share one ward office as joint tenants.

Leasing and Allocation Status

5. Figures provided by HD show that as at 31 December 2018, there were 334 ward offices in 189 PRH/residential estates under the Department. During the four years between 2015 and 2018, the number of ward offices had increased by 21 (about 6.7%). As at 31 May 2019, the leasing rate of ward offices exceeded 96%, and there were still 13 vacant ward offices available for lease by Council Members.

6. Upon commencement of the current terms of DCs/LegCo,[1] the number of Council Members of different priority categories who applied for leasing ward offices, and the number of Council Members who were allocated ward offices are tabulated as follows:

---

[1] The current terms of DCs and LegCo commenced on 1 January and 1 October 2016 respectively.

	First priority	Second priority	Third priority	Fourth priority
No. of applicants	193	71	29	12
No. of Council Members who were allocated ward offices				
New allocation	53	33	13*	4^
Renewal upon re-election	140	24	12	7
Total	193 (100%)	57 (80%)	25 (86%)	11 (92%)

The figures above include all sole and joint applications. Figures in brackets represent the percentages of successful allocation.

* Four LegCo Members were simultaneously applying for new allocation and renewal of tenancy upon re-election, and were thus excluded from the number of renewals upon re-election.

^ One LegCo Member was simultaneously applying for new allocation and renewal of tenancy upon re-election, and was thus excluded from the number of renewals upon re-election.

7. The table above shows that DC Members of the first priority category would certainly be allocated a ward office because of their highest priority status. For Council Members of other priority categories, the successful allocation rates were as high as 80% or above. Furthermore, the successful allocation rate of the fourth priority category was higher than those of the second and third priority categories.

8. HD stated that in the current term of LegCo, there were three ward offices which had attracted applications for lease only from LegCo Members of the third and fourth priority categories at the same time. All those three ward offices were eventually allocated to LegCo Members of the third priority category, with only one of them being a sitting tenant of a ward office in a PRH estate elsewhere. Moreover, the unsuccessful applicant of the fourth priority category in those three cases was the same LegCo Member returned by functional constituency, who was in fact a sitting tenant of another HD's ward office. Hence, there was no such case as a LegCo Member of the third priority category being allocated an additional ward office and taking priority over those of the fourth priority category who have not leased any ward office under HD.

9.	Furthermore, HD had sought views separately from LegCo/DC Members of different political parties on the proposal of according higher priority to those Council Members who have not been allocated any ward office. Nevertheless, the views collected were unanimously against such a proposal. This shows a lack of consensus among Council Members on the proposal.

Joint Tenancy and Problem of "Inheritance of Tenancy"

10.	On the other hand, we had received complaints from Council Members about the joint tenancy of ward offices. In short, if Council Member A added Council Member B as a joint tenant before terminating the tenancy upon expiry of his/her term of office or for whatever reasons, Council Member B might continue leasing the ward office, provided that the area of the premises did not exceed the space allocation limits. That would indeed allow the sitting tenant to choose a Council Member to inherit the tenancy of his/her ward office, thereby circumventing HD's allocation mechanism.

11.	We are pleased to learn that HD, in response to our recommendations, has revised the arrangements for leasing ward offices to Council Members under joint tenancies, by categorising the joint tenants of a ward office into primary and secondary tenants. It is stipulated that if the primary tenant is not re-elected upon expiry of his/her term of office or moves out before the tenancy ends, the secondary tenant can only retain the ward office until the end of his/her term of office, provided that the area of the premises does not exceed the space allocation limits. HD will subsequently resume the ward office and start the open application procedures. This can prevent the problem of "inheritance of tenancy" from recurring.

Our Comments

12.	Overall, we agree that it is necessary for HD to set an order of priority and establish an allocation mechanism so as to allocate ward offices to Council Members in a fair and just manner. After scrutinising the information provided by HD, we consider that its existing allocation mechanism has taken into account the needs and limitations of Council Members of different priority categories, and the allocation arrangements are, by and large, appropriate. Nonetheless, HD should continue to review in a timely manner the arrangements for allocating ward offices and make revisions where necessary.

13. We also understand that Council Members of different priority categories hope to set up one or even multiple ward offices in PRH/residential estates under HD to serve the public. However, HD only added a small number of new ward offices in its PRH/residential estates in the past few years. In the long run, HD should continue to study ways to increase the supply of ward offices as far as practicable so that more Council Members can set up service points in HD's PRH/residential estates.

14. Apart from increasing the supply of ward offices, HD should also continue to review regularly the situation of vacant ward offices, and actively study the feasibility of putting those ward offices found to have been vacant for a long period to other uses for better utilisation of resources.

Office of The Ombudsman
December 2019

1

引言

背景

1.1 为配合政府政制发展和地区行政的政策和措施，香港房屋委员会（「房委会」）[1]会于其辖下的公共屋村／屋苑提供合适的单位，租予区议员和立法会议员于任期内作办事处，为居民提供服务。由于公共屋村／屋苑非住宅单位有限，房屋署（**注 1**）会厘定优次，制定编配机制，务求公平地分配位于公共屋邨／屋苑内的议员办事处（「议员办事处」）给不同组别的议员租用。

1.2 本署过去曾接获个别议员的意见，指房屋署现行的编配机制不公。有议员即使已成功租用该署的议员办事处，仍可以凭其组别较高的优次，先于其他未获编配任何办事处的议员再租用空置议员办事处，以致较低优次组别的议员难以获得编配办事处。

1.3 有见及此，申诉专员于 2018 年 9 月 7 日根据《申诉专员条例》第 7(1)(a)(ii)条向房屋署展开主动调查，以审研该署就编配议员办事处的机制是否适切，以及可予改善之处。

调查范围

1.4 这项主动调查的审研范围包括：

- 房屋署编配议员办事处的机制是否适切；
- 可予改善之处。

---

[1] 房委会是公共屋村的业主；而房屋署则是该会的执行部门。

调查过程

1.5 本署这项主动调查的工作包括：

- 审研房屋署编配议员办事处的机制和程序；
- 审研议员办事处现时的编配情况和相关资料；以及
- 审研本署接获的有关投诉个案。

1.6 2019年4月18日，本署将调查报告的初稿送交房屋署，请该署置评。2019年7月10日，本署接获房屋署的回复。经考虑和适度纳入该署的意见后，本署于2019年12月10日完成这份报告。

2

房屋署辖下议员办事处的租赁和编配机制

房屋署辖下议员办事处的设立和租赁安排

2.1 房委会于 80 年代开始在其辖下的公共屋村/屋苑提供合适的单位,租予区议员和立法会议员于任期内作办事处,以服务市民。

2.2 现时,议员办事处大多位于屋村/屋苑住宅大厦的地下,并以市值租金出租予议员。根据房屋署的「屋村管理训令」(「训令」),议员办事处的租赁期一般以承租议员的任期届满日为限。若承租议员同时兼任区议员和立法会议员,则其租赁期会以任期届满较后者为限。除非承租议员决定不再续租,否则其办事处租约会在成功连任时延续至下一个任期届满日。

2.3 此外,根据训令,区议员只可租用一个面积上限为 35 平方米的议员办事处。即使其所租用的办事处面积小于该上限,区议员亦不可以利用剩余的面积配额申请租用另一个议员办事处。至于立法会议员,由于其选区较大,服务范围亦较广,故可以租用多个议员办事处,但其所租用的总面积亦不可超过 140 平方米。

2.4 房屋署表示,若公共屋邨/屋苑内有新增、腾空或空置的议员办事处,该署将会透过办事处所属的区议会秘书处和立法会秘书处,邀请合资格的议员申请租用。

房屋署辖下议员办事处的编配机制

2.5 鉴于适合开设办事处的单位有限，房委会未能完全满足所有议员的需求，故必须厘定优次以编配议员办事处。

2.6 根据房屋署的训令，房屋署会按下列优先次序编配议员办事处给合资格的区议员或立法会议员：

组别优次	议员组别
第一优先组别	所属区议会选区的民选区议员
第二优先组别	所属区议会的其他区议员（包括民选区议员和当然区议员）
第三优先组别	所属立法会地方选区产生的立法会议员
第四优先组别	循功能界别选举产生的立法会议员

2.7 房屋署解释，区议员的主要工作为服务其选区的选民，以地区事务为主，故他们可享有租用其选区内议员办事处第一优先权。

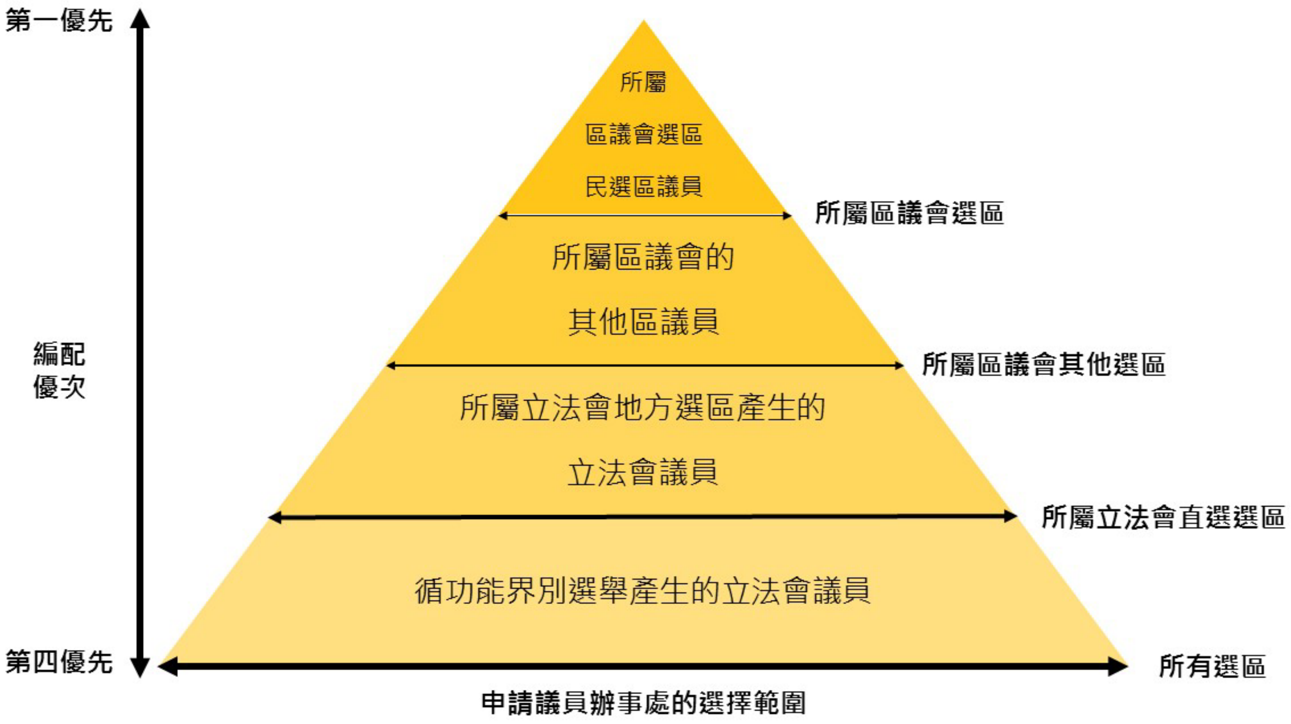
2.8 就同一区议会内其他区议员，在 2007 年之前，他们并不能申请租用非其选区内的办事处。然而，随着人口变化，区议会的选区过去曾多次被改划，部分议员办事处所属的选区亦有所更迭，以致部分区议员无法在其选区内觅得合适的议员办事处。因应民政事务处的意见，房委会在 2007 年检视议员办事处的租赁安排，并同意容许区议员可申请租用其区议会内其他选区的办事处，以便他们服务市民。惟在此情况下，他们只会享有第二租用优先权。

2.9 至于由地方选区产生的立法会议员，由于其选区较区议会大，可租用的议员办事处的选择较多，并可以租用多个办事处，故该组别的立法会议员租用优次属第三优先。

2.10 最后，循功能界别选举产生的立法会议员在申请租用议员办事处上并无选区限制，其选择最多，亦可租用多个办事处，故其优次属最后。

2.11 总括而言，各组别议员租用议员办事处的优次和选择范围可见**图一**：

<u>图一：各组别申请租用议员办事处的优次和选择范围</u>



2.12 房屋署表示，若有超过一个来自同一优先组别的申请，该署会以公开抽签形式决定编配。若在公开申请程序完结后，仍有办事处未能租出，该署便会按先到先得的方式将空置办事处编配给合资格的区议员或立法会议员，或按情况再进行公开申请程序。如有承租办事处的当区区议员在区议会选举后退租（例如未能成功连任），在进行公开申请程序前，房屋署亦会先行联络新当选的当区区议员（属第一优先组别），查询其是否有意承租该办事处。

联名租用房屋署辖下议员办事处和「承继租赁权」问题

2.13 为善用资源，议员除了可以个人名义申请租用办事处外，房屋署亦容许多于一位议员联名共同承租同一办事处。在此情况下，该申请的优次将会以申请者中最高组别优次计算。

2.14 此外，若议员办事处原本由两位议员共同租用，而其中一位议员离任或要求退租，只要余下的承租人愿意继续租用该办事处，而该单位亦没有超逾该议员可租用面积的规定（见上文**第 2.3 段**），便可获准继续租赁该办事处至其议员任期届满为止。如该办事处的面积超出余下承租人可租用的面积上限，而该议员有实际困难将超出上限的面积退回，房屋署会考虑酌情批准该议员租用整个办事处。该议员亦可选择与另一位议员（不论其优次组别）合租整个议员办事处。

2.15 然而，本署过往曾接获议员就上述安排的投诉。经调查后，本署认为上述安排确实存在漏洞。简言之，若议员甲于任期届满或因其他原因退租前加入议员乙共用办事处，其办事处的租用权便可转移给议员乙，变相可绕过房屋署的编配机制，让承租人可按自己的意愿选择其办事处的承继者，以致产生「承继租赁权」的问题，容易予人有欠公平的感觉。

2.16 因应本署的建议，房屋署同意检视有关议员联名租用办事处的安排，并作出修订。在新修订的安排下，联名承租同一办事处的租户会分为主租户及附属租户两类。只有主租户有权申请在租约中加入其他议员作为附属租户。租赁期与主租户的议员任期一致，如主租户在任期届满后未能成功连任，或在租赁期内退租，其附属租户只可在没有超逾其议员可租用面积规定的情况下，保留该办事处至其任期届满。房屋署会于其后收回有关议员办事处以进行公开申请程序。主租户和附属租户的身份一经决定，则无论任何情况亦不可更改。而联名申请的编配优次，则会按主租户的优次组别而定。

2.17 房屋署表示，上述修订已于 2018 年 8 月获房委会商业楼宇小组委员会通过。新修订的租赁安排会以循序渐进的方式推

行。新安排将适用于 2019 年 4 月 1 日或之后所接获的新租用议员办事处之申请，以及于现有租约下要求加减联名承租人或作其他更改的申请。至于现有的租约，除非在上述生效日期或以后因申请作更改而须重新签订新租约，否则将不受新安排影响。

房屋署辖下议员办事处的用途规管

2.18 议员在承租办事处时，均需与房委会签订租约，并受租约条款规管。根据办事处的租约条款，承租的议员除开设议员办事处外，不得在该楼宇内外任何地方从事或容许其他人从事其他行业、职业或业务。然而，租约内并无就议员办事处的营运订立具体规限条款。

2.19 房屋署表示，议员办事处的运作有别于一般零售商铺。议员的工作涉及出勤、探访、参与不同会议、举办和参与活动，以及于办事处内接见市民等。此外，议员一般并无特定的工作时间，其办事处的开放时间亦需具弹性，以便利服务市民，故该署并没有在租约内就议员办事处的营运订立具体规限条款。

2.20 虽然如此，屋村管理人员在日常巡查时，若发现议员办事处有任何违规情况，会要求承租议员作出纠正，否则便会根据租约条款和相关房屋条例采取规管行动。房屋署表示，自 2018 年 1 月至 2019 年 4 月底，该署曾接获一宗议员违规的投诉，内容涉及因租户于办事处入口展示非承租人的名字而涉嫌违反租约内所定的议员办事处用途。经所属屋村办事处发出劝喻及警告信后，有关违规事项已获纠正。

3

房屋署辖下议员办事处的租赁和编配情况

房屋署辖下议员办事处的租赁情况

3.1 房屋署表示，房委会在规划新公共屋村时，会考虑政府的相关政策和规划要求，以制订合适的屋村设施，包括教育、社福、康乐休憩，以及零售和泊车位等设施。在可行的情况下，房委会会尽量预留单位，以供议员租用作办事处。

3.2 根据房屋署的资料，截至 2018 年 12 月 31 日，房委会在 189 个屋邨 / 屋苑内，设有 334 间议员办事处。全港 18 区议员办事处的分布情况请见**附件一**。

3.3 由于公共屋邨 / 屋苑地方有限，房屋署须平衡居民对各种非住宅设施(包括零售、福利、教育及泊车位等设施)的需求。在过去四年，议员办事处的数量增加了 21 间，期间增幅约 6.7%，详情请见**表一**：

表一：议员办事处的数目

年份	有设立议员办事处的公共屋邨 / 屋苑数目	议员办事处数目
2015	182	313
2016	182	323
2017	186	326
2018	189	334

3.4 截至 2019 年 5 月 31 日，房屋署的议员办事处的出租率超过 96%。房屋署表示，该署仍有 13 间空置的议员办事处可供议员租用，有关详情请见**附件二**。房屋署过往曾为该些空置议员办事处进行招租，并成功将当中五间办事处编配给申请的议员，惟相关议员在获编配办事处后却放弃租用。该署会继续检讨该些空置议员办事处的情况，并会适时进行其他用途的可行性研究。

3.5 房屋署续指，并不是每个公共屋村 / 屋苑均设有议员办事处。除了房屋署辖下的非住宅单位外，议员亦会选择租用私人物业作办事处。政府亦会为议员提供实报实销的津贴，以供议员支付办事处租金开支。事实上，根据立法会秘书处的资料，截至 2017 年 6 月，立法会议员的办事处有约四成是开设于私人物业内。此外，立法会议员于立法会大楼内亦已有办事处可供使用。换言之，房屋署的非住宅单位并非议员设立办事处的唯一选择。

房屋署辖下议员办事处的编配情况

3.6 在现届的区议会和立法会任期内，共有 528 个议席（包括 458 个区议会议席和 70 个立法会议席）。相对于上一届任期，共减少了 49 个议席 [2]。在现届区议会 / 立法会任期开始时 [3]，房屋署接获各优先组别议员申请租用议员办事处 [4]的人数见**表二**：

表二：各组别申请租用议员办事处的议员人数

第一优先	第二优先	第三优先	第四优先
193	71	29	12

上述数字包括所有个人及联名的申请。

3.7 本署曾接获个别议员意见，指房屋署现行的编配机制有利于较高优次组别的立法会议员租用多间办事处。即使某些议员

[2] 第五届区议会选举，民选区议员数目增加了 19 席，并废除了委任区议员的制度，减少了 68 个委任区议员议席。

[3] 现届区议会及立法会的起始日期分别为 2016 年 1 月 1 日和 10 月 1 日。

[4] 包括新编配、续租和加减议员的申请。

正在租用该署的议员办事处，仍可以凭其组别优次，先于其他较低优次组别但却未获编配任何办事处的议员租用额外的办事处，造成分配不公的情况。有意见认为，房屋署应考虑优先将空置议员办事处编配予未有租用该署任何办事处的议员。此外，亦有意见认为，立法会区议会(第二)功能界别的选民人数较地方选区的更多，其优次不应低于地方选区的议员。就此，本署续向房屋署了解现届区议员和立法会议员获编配议员办事处的情况。

3.8 根据房屋署的资料，各组别获得编配办事处的议员人数如下：

表三：各组别获编配议员办事处的议员人数

	第一优先	**第二优先**	**第三优先**	**第四优先**
新编配	53 (100%)	33 (70%)	13* (76%)	4^ (80%)
连任续租	140	24	12	7
总数	193 (100%)	57 (80%)	25 (86%)	11 (92%)

上述数字包括所有个人及联名的申请。括号内数字为获编配百分比。新编配百分比是将申请人数（表二）减去连任续租人数作分母计算而成。

* 有 4 位议员同时涉及新编配和连任续租的申请，并已从连任续租的获编配人数剔除。

^ 有 1 位议员同时涉及新编配和连任续租的申请，并已从连任续租的获编配人数剔除。

3.9 从**表三**数字可见，第一优先组别的区议员因其编配优次最高，基本上必定可以获编配议员办事处。至于其他组别议员获编配议员办事处的比率亦达八成或以上。另外，第四优先组别只有 12 位议员申请租用议员办事处(见**表二**)，占该组别议员总数约 34%。再者，第四优先组别议员成功获编配率亦高于第二和第三优先组别。

3.10 房屋署续指，在现届立法会任期内，有三间议员办事处只接获第三和第四优先组别立法会议员同时申请租用，最终悉数由第三优先组别的立法会议员成功租用。而该三位获编配办事处

的议员当中，只有一位正在租用位于其他屋村的议员办事处。然而，在该三宗个案中，未获编配议员办事处的第四优先组别议员，是同一位功能界别议员，他其实已租用房屋署的其他议员办事处。由此可见，第三优先组别议员先于未获编配任何办事处的第四优先组别议员获得编配额外办事处的情况并未发生。

3.11 此外，截至 2017 年 12 月底，共有 13 位功能界别的立法会议员以个人或联名方式租用了房屋署的议员办事处（部分功能界别的议员于房屋署完成上述公开编配程序后申请与其他正租用办事处的议员联名租用额外办事处），涉及共 32 间议员办事处，当中包括由五位区议会（第二）功能界别的立法会议员所租用的 14 间议员办事处。

3.12 房屋署表示，部分立法会议员（包括区议会（第二）功能界别的议员）亦同时是区议员，该些议员实可循其区议员身份以较高优次租用一个议员办事处。事实上，有个别功能界别的立法会议员同时租用了六间议员办事处（包括个人和联名方式）。这反映现行的编配机制亦无碍组别优次最低的功能界别立法会议员获编配一间，甚至多间议员办事处。

议员对编配议员办事处安排的意见

3.13 在本署调查期间，对于将办事处优先编配给未有租用任何办事处的议员之建议，房屋署曾分别向不同政党的立法会／区议会议员收集意见。然而，收到的意见均一致反对有关做法。该些意见大致如下：

- 地区直选的立法会议员可租用议员办事处的选择比功能界别立法会议员为少，故应拥有较高优次；
- 地区直选的立法会议员仍未能在公共屋村设立足够办事处以服务市民；

- 功能界别的选民一般属于有关界别的专业人士，他们不一定需要于某区内设立办事处，才能服务其选民。

3.14 总括而言，收到的意见普遍认为现行的编配机制恰当，不宜单纯因议员已获编配办事处而将其优次降低。

4

整体评论

整体评论

4.1 房委会在规划公共屋村／屋苑内各种设施时，需要平衡不同持分者的需求，以满足居民的日常生活所需和配合社区发展需要。基于适合开设办事处的单位有限，房委会未能完全满足各议员的需求。因此，本署认同房屋署实有必要厘订优次和编配机制，以公平和公正地编配议员办事处予不同组别的议员租用。

4.2 房屋署已解释了制定现时编配机制和优次的理据（见上文**第 2.7 至 2.10 段**），并有适时检讨。本署认为，该署现时的编配机制已考虑了不同组别议员的需求和限制，其编配安排大致适切。至于有关联名租用议员办事处所产生的「承继租赁权」问题（见上文**第 2.14 至 2.15 段**），本署欣悉，因应本署的建议，房屋署已从善如流，修订了相关的租赁安排，以防止类似问题再次发生（见上文**第 2.16 段**）。

4.3 就有意见指现行的编配机制有利于较高优次组别的地方直选立法会议员租用多间议员办事处的问题，经审研现时的编配情况后，本署认为有关情况并不明显。事实上，在现届立法会任期内，只涉及第三和第四优先组别议员同时申请租用同一个议员办事处的个案合共只有三宗。虽然所涉的三间议员办事处最终均编配予第三优先组别的立法会议员，但其中两位议员在获编配相关办事处前均未有租用任何议员办事处。加上部分功能界别立法会议员（属第四优先组别）亦能够获编配租用多间议员办事处（见上文**第 3.11 段**），而该组别的获编配率亦高于第二及第三优先组别（见上文**第 3.8 段**），故本署认为，并无充份证据显示现行的机制造成编配不公的情况。

4.4 虽然如此，为回应议员的诉求，因应本署的调查，房屋署已分别向不同政党的立法会／区议会议员收集意见，收到的意见一致反对将议员办事处优先编配予没有租用任何办事处的议员（见上文**第 3.13 至 3.14 段**），可见有关建议在议员间亦未能取得共识。无论如何，该署应继续适时检视编配议员办事处的安排，并在有需要时作出修订。

4.5 本署理解，在不同的优次组别里，皆有议员希望能在房屋署辖下的屋邨／屋苑内设立一间，甚至多间议员办事处，以便向市民提供服务。现时，大部分议员办事处已获承租。然而，在过去数年，房屋署只能在公共屋邨／屋苑内增设小量的议员办事处（见上文**第 3.3 段**）。本署认为，长远而言，该署应继续研究如何在可行情况下尽量增加议员办事处的供应，让更多议员可在公共屋村内设立服务点。

4.6 本署于 2018 年 10 月公布了一项「公共屋村闲置空间的使用安排」的主动调查报告，建议房屋署应研究将未能改建作住宅的公共屋村储物室用作其他用途。本署认为，该署可考虑将部分位置适合的储物室或闲置空间改作议员办事处，从而纾缓对议员办事处的需求。本署会就该主动调查继续向房屋署跟进其落实本署建议的进度。

4.7 另一方面，本署亦留意到，虽然有议员表示未能成功获编配议员办事处；却同时有议员办事处经多次招租后仍然空置（见**附件二**）。本署认为，除了增加议员办事处的供应外，房屋署亦应继续定期检视现有议员办事处的情况，按需求及实际情况积极考虑进行可行性研究，将长期空置的议员办事处用作其他用途，以善用资源。

鸣谢

4.8 本署进行调查期间，房屋署全力配合，申诉专员谨此致谢。

申诉专员公署
档案编号：OMB/DI/427
2019 年 12 月

附 件

附件一

18 区议会分区内议员办事处数目

区议会分区	截至 2018 年 12 月 31 日		截至 2017 年 12 月 31 日		截至 2016 年 12 月 31 日		截至 2015 年 12 月 31 日	
	屋邨/屋苑数目	议员办事处数目	屋邨/屋苑数目	议员办事处数目	屋邨/屋苑数目	议员办事处数目	屋邨/屋苑数目	议员办事处数目
中西	1	1	1	1	1	1	1	1
湾仔	区内没有屋村或屋苑							
东区	13	21	12	19	11	19	11	18
南区	8	13	8	13	8	13	8	13
深水埗	12	23	12	23	11	23	11	20
九龙城	6	17	6	17	6	17	6	16
油尖旺	1	1	1	1	1	1	1	1
黄大仙	17	28	17	27	17	27	18	29
观塘	24	38	23	35	23	34	23	34
荃湾	5	11	5	11	5	11	5	11
屯门	13	20	13	20	13	21	13	21
元朗	16	29	16	29	15	29	15	25
北区	9	14	9	14	9	14	9	14
大埔	8	15	8	15	8	15	7	13
西贡	9	17	9	17	9	16	9	16
沙田	21	38	21	38	20	35	20	35
葵青	20	39	20	38	20	39	20	39
离岛	6	9	5	8	5	8	5	7
总数	**189**	**334**	**186**	**326**	**182**	**323**	**182**	**313**

附件二

位于房屋委员会屋村/屋苑可供出租的议员办事处空置单位
(截至 2019 年 5 月 31 日)

	屋邨	**空置议员办事处地址**
1.	油塘邨	贵塘楼 LC1 号单位
2.	李郑屋村	道德楼 202B 号单位
3.	美田邨	美景楼 3 号单位
4.	美林邨	美槐楼 105 号单位
5.	彩云(二)邨	玉宇楼 110 号单位
6.	象山邨	乐山楼 305 号单位
7.	彩虹邨	金汉楼 162 号单位
8.	元洲邨	元禧楼 3 号单位
9.	新翠邨	新明楼 30 号单位
10.	利东村	东兴楼 114 号单位
11.	模范村	民康楼 1 号单位
12.	逸东(一)邨	善逸楼 GF2 号单位
13.	葵涌邨	秋葵楼 5 号单位